

Gemeinde Salzatal

Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“, OT Müllerdorf



Begründung

03. Juli 2024



StadtLandGrün
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Gemeinde Salzatal
Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“,
OT Müllerdorf

Planungsträger: Gemeinde Salzatal
Straße der Einheit 12a
06198 Salzatal

Auftraggeber: Herr Jens Maennicke
Am Mühlberg 1
06198 Salzatal, OT Müllerdorf

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-0

Autoren: Dipl. Geograf
Christine Freckmann

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.: 21-462

Bearbeitungsstand: **Satzung**
03. Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS:

Teil I	Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
2	Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
3	Planverfahren	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	10
4.4	Diskussion des gemeindlichen Wohnbedarfes	11
5	Städtebauliche Bestandssituation	14
5.1	Eigentumsverhältnisse	14
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	14
5.3	Einrichtungen der Daseinsvorsorge	14
5.4	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	15
5.4.1	Äußere Erschließung	15
5.4.2	Innere Erschließung	15
5.4.3	Fuß- und Radwege	15
5.4.4	Ruhender Verkehr	15
5.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
5.5	Stadttechnische Infrastruktur	15
5.6	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	16
5.6.1	Naturräumliche Einordnung	16
5.6.2	Schutzgebiete und -objekte	16
5.6.3	Topographie (Höhenbezug DHHN 2016)	16
5.6.4	Geologie, Baugrund und Bergbau	16
5.7	Archäologie	17
5.8	Altlasten	17
5.9	Kampfmittelverdachtsflächen	17
6	Planungskonzept	17
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
6.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
6.3	Verkehrliches Zielkonzept	19
6.4	Planungsalternativen	19
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	20
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	20
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21

7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	21
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	22
7.4	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	23
7.4.1	Grünfläche	23
7.4.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	23
7.4.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	25
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	26
7.6	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	26
7.6.6	Geschütztes Biotop.....	27
8	Flächenbilanz	28
9	Planverwirklichung	28
9.1	Städtebaulicher Vertrag	28
10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	28
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)	28
10.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	29
10.3	Belange der Landwirtschaft	29
10.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	30
10.5	Belange des städtischen Haushaltes	30
B	Teil II der Begründung - Umweltbericht	31
11	Einleitung	31
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	31
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	31
12	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	32
12.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	32
12.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	32
12.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	32
12.1.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	39
12.1.4	Weitere Schutzgebiete.....	39
12.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	39

13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
13.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	40
13.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	40
13.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	42
13.3.1	Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild.....	42
13.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	42
13.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
13.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	44
14	Zusätzliche Angaben	45
14.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	45
14.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	45
14.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45
14.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	46

Abbildungen

Abb. 4.1:	absolute Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Salzatal in den Jahren 1990 bis 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum 14.06.2024)	11
Abb. 4.2:	Bevölkerungsentwicklung (prozentual) nach Altersklassen in den Jahren 2000 bis 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum: 14.06.2024)	12
Abb. 4.3:	Wohnungsbestand in der Gemeinde Salzatal, prozentual gegliedert nach Baualter der Wohneinheiten und der Gebäude (Quelle Zensus 2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).....	12
Abb. 6.1:	Entwicklungsstudie Wohngebiet „Am Friedhof Müllerdorf“ (Quelle StadtLandGrün)	18
Abb. 12.1:	Bestand (November 2021, Quelle alle Fotos SLG).....	33
Abb. 12.2:	Beschreibung und Bewertung des Bodens (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)	35
Abb. 12.3	Abgrenzung der Teilflächen gemäß BFBV-LAU (Quelle: Landkreis Saalekreis)	36

Tabellen

Tab. 12.1:	Bodenbewertung nach BFBV-LAU (Quelle: Landkreis Saalekreis).....	37
Tab. 13.1:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	44

Anlagen

Anlage 1:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Januar 2023
Anlage 2:	Bestandsplan, Stand Juni 2023

Teil I Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer in Müllerdorf auf der Westseite der Straße Siedlung gelegenen unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche.

Ziel ist es, an dem Standort ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu entwickeln und in die bestehende Siedlungsbebauung einzubinden. Damit soll der Bedarf an Wohnbauland im Gemeindegebiet abgedeckt sowie die Wohnbedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Mit der Planung werden die folgenden städtebauliche Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- Ausweisung von Wohnnutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise zur Versorgung mit Wohnraum und Eigentumbildung sowie Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB,
- Ausbildung einer lockeren Bebauung des Plangebietes und Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 2 BauGB,
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Sicherung der Erschließung.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes das städtebauliche Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, umgesetzt werden kann. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.3 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu beachten. Die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

2 Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Müllerdorf der Ortschaft Zappendorf. Es liegt am nördlichen Rand des historischen Siedlungskerns, westlich der Straße Siedlung und weist eine Gesamtfläche von ca. 8.830 m² auf.

Die Fläche wird begrenzt:

- im Osten durch die Straße Siedlung und die daran östlich angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch den örtlichen Friedhof und daran südlich angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung (Mühlenstraße)
- im Norden durch einen Grünstreifen mit Bäumen und daran nördlich angrenzender Ackerfläche

Die Grenze des Plangebietes ist in beiliegender Planzeichnung dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 52/14 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Zappendorf.

3 Planverfahren

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet der § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Salzatal vom 01. März 2022.

Aufstellungsbeschluss

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“ wurde am 01. März 2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Salzatal (Beschluss Nr. 2022/037-GR) gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Salzataler Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 31. März 2022.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte der Bebauungsplan unter Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden. Entsprechend der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 (4CN3.22) wurde der § 13b BauGB für unanwendbar erklärt.

Somit war für das vorliegend begonnene Bebauungsplanverfahren ein Umschwenken in das Regelverfahren erforderlich. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren als sog. „Vorverfahren“ (im Sinne der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) bewertet.

Vorverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 01. Juni 2022 den **Entwurf** des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung April 2022 gebilligt und ihn zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2022/123).

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** (Vorverfahren) gemäß § 3 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung April 2022 zum Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“ vom 08. August 2022 bis zum 09. September 2022. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Salzataler Amtsblatt Nr. 7/2022 vom 28. Juli 2022. Es bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen zum Entwurf in der Fassung April 2022 über das Internet-Portal der Gemeinde Salzatal unter www.gemeinde-salzatal.de/de/oeffentliche_Auslegungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. Juli 2022 gemäß § 4 BauGB (Vorverfahren) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf in der Fassung April 2022 (Vorverfahren) des Bebauungsplans geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 27. Februar 2024 den **Entwurf** des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung Januar 2024 gebilligt und ihn zur Auslegung bestimmt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung Januar 2024 zum Bebauungsplan „Am Friedhof Müllerdorf“ vom 25. März 2024 bis einschließlich 26. April 2024. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Salztaler Amtsblatt Nr. 03/2024 vom 23. März 2024. Es bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen zum Entwurf in der Fassung Januar 2024 über das Internet-Portal der Gemeinde Salztal unter www.gemeinde-salztal.de/de/oeffentliche_Auslegungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. März 2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salztal hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf in der Fassung Januar 2024 des Bebauungsplans geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind jeweils in der aktuell geltenden Fassung:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit dem 01.07.2015
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten und
Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023, am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten und
Sachlicher Teilplan (STPI Zentrale Orte 2019) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, in Kraft getreten am 28. März 2020

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) gehört der Ortsteil Müllerdorf und die umliegenden Flächen zum Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 90) Nr. 15 „Saalenebentäler und Kupferschieferhalden bei Hettstedt“.

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. (4.26 G).

Gemäß Ziffer 5.1.3.1 ist das Plangebiet dem ländlichen Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle – der den Verdichtungsraum umgebende Raum zuzuordnen.

Für den Ortsteil Müllerdorf und das Plangebiet ist die Darstellung des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Pkt. 5.7.3 Nr. 2) Gebiete des Süßen und Salzigen Sees einschließlich Laweke- und Salzatal relevant. Darüber hinaus verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans der überregional bedeutsame Radweg Saale-Harz (Pkt. 5.9.4.4. Nr. III).

Im Zuge der **Planänderung** wurden einzelne Festlegungen des **REP Halle 2010** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Mit dieser Planänderung wurden die östlichen Flächen außerhalb der Ortsteile Müllerdorf und Zappendorf dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 6 *Salza* (Nr. 5.7.7) zugeordnet. Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, sind keine negativen Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten.

Im **Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“** in der Planungsregion Halle (STPI Zentrale Orte 2019) sind die nahe gelegenen Orte Salzmünde, Teutschenthal und Röblingen am See als Zentrale Orte - Grundzentrum ausgewiesen (Pkt. 3.1.2.1 Z2). In der zugehörigen Planzeichnung erfolgte eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung des zentralen Bereiches in den genannten Orten.

Weiterhin heißt es unter Punkt 3.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge Ziel 2 „Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Z2). Der Grundsatz 8 sagt aus, dass das Erfordernis einer Neuausweisung bei Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung gemäß Z2 in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven zu begründen ist (G 8).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung aufgrund ihrer Lage außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes Salzmünde (mit Schiepzig) eine gewisse Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend oder –beeinflussend besitzt. Es ist der Nachweis der bedarfsgerechten Eigenentwicklung der Gemeinde Salzatal zu führen (vgl. Pkt. 4.4).

4.2 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Salzatal entstand am 01.01.2010 durch den Zusammenschluss aus den Gemeinden Beesenstedt, Bennstedt, Fienstedt, Höhnstedt, Kloschwitz, Lieskau, Salzmünde, Schochwitz und Zappendorf vor dem Hintergrund der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt.

Für die ehemals selbstständige **Gemeinde Zappendorf** liegt ein **rechtswirksamer Flächennutzungsplan** (genehmigt durch Verfügung vom 20.10.2005) vor. Dieser gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fort.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird anteilig (entlang der Straße Siedlung) als Wohnbaufläche (W2) und westlich anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Der **Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Salzatal** befindet sich in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 30. Mai 2023 gefasst. Der Vorentwurf des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans wird in der Sitzung am 24. September 2024 gebilligt und zur frühzeitigen Offenlage bestimmt. Im gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan wurde die Darstellung des Teil-Flächennutzungsplans Zappendorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen und wird um das das Ziel der vollständigen Entwicklung als Wohnbaufläche angepasst. Aufgrund der Übernahme des Planungsziels des vorliegenden Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Salzatal steht der vorliegende Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Ortsteil Müllerdorf verfügt über keine frei verfügbaren Wohn(bau)flächen zur Deckung des Eigenbedarfes, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung von fünf Grundstücken des Einfamilienhaussegmentes vorbereitet. Mit dieser geringfügigen Bebauungsergänzung wird ein Angebot geschaffen, um besonders die jungen Familien im Ort zu halten. Das Vorhaben dient somit der nachhaltigen Stabilisierung des nicht zentralen Ortsteils Müllerdorf. Weiterführende Aussagen zur Diskussion des gemeindlichen Wohnbedarfes, und damit des Nachweises der dringenden Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern, sind dem Pkt. 4.4 zu entnehmen.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Das Plangebiet ist Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt der örtliche Friedhof und südlich daran der historische Siedlungskern von Müllerdorf an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Grünstreifen mit Gehölzbestand zur daran anschließenden ackerbaulichen Nutzfläche abgegrenzt.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt.

Das Plangebiet ist aufgrund der Größe, der Lage sowie der bisherigen Nutzung als Ackerfläche bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende Wohnbebauung. Die geplante Wohnnutzung fügt sich damit in die umgebende Wohnbebauung ein.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den örtlichen Friedhof. Durch die geplante Wohnnutzung wird die Nutzung des Friedhofes nicht beeinträchtigt.

Der Ortsteil Müllerdorf ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Laweketal“ (LSG 0052SK_) umgeben. Die Ortslage Müllerdorf ist aus der Verordnung ausgespart. Im Norden des Plangebietes verläuft die Grenze unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

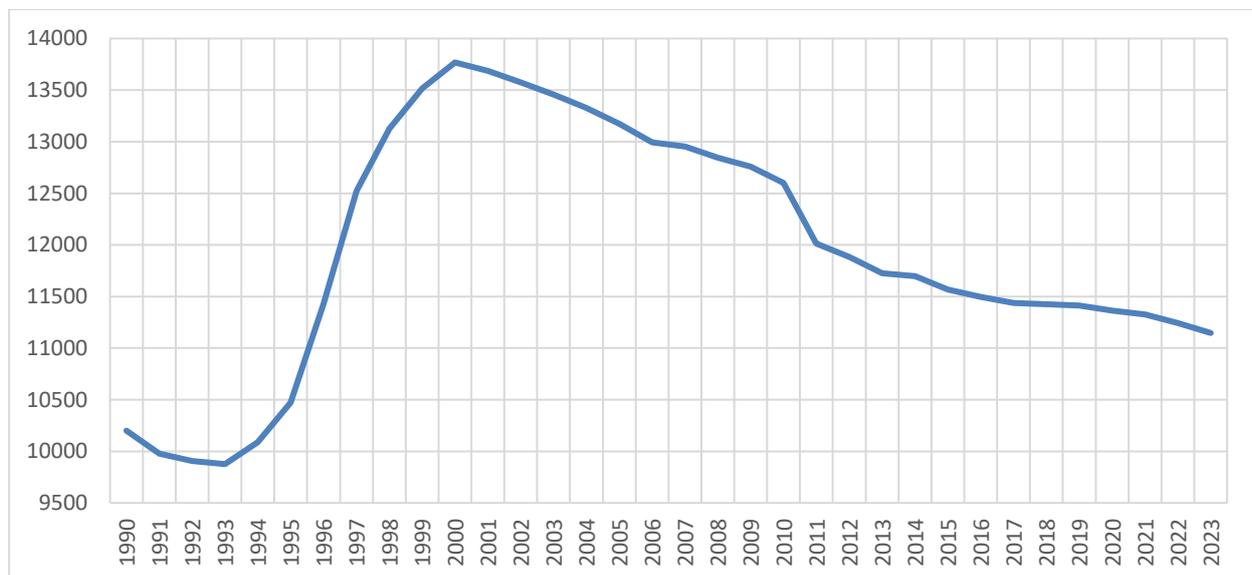
Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

4.4 Diskussion des gemeindlichen Wohnbedarfes

Mit der Planung soll das Ziel der Deckung des gemeindlichen wohnbaulichen Eigenbedarfs der Gemeinde Salzatal und hier im Besonderen des Ortsteils Müllerdorf der Ortschaft Zappendorf erfolgen.

Die Gemeinde Salzatal weist seit den 1990er Jahren eine schwankende Bevölkerungsentwicklung auf. Nach einem leichten Rückgang zu Beginn der 1990er Jahre war im Jahr 2000 der höchste Bevölkerungsstand mit ca. 13.750 Einwohnern zu verzeichnen. Danach sinkt die Bevölkerungszahl um 18,9% auf 11.150 Einwohner im Jahr 2023.

Abb. 4.1: absolute Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Salzatal in den Jahren 1990 bis 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum 14.06.2024)

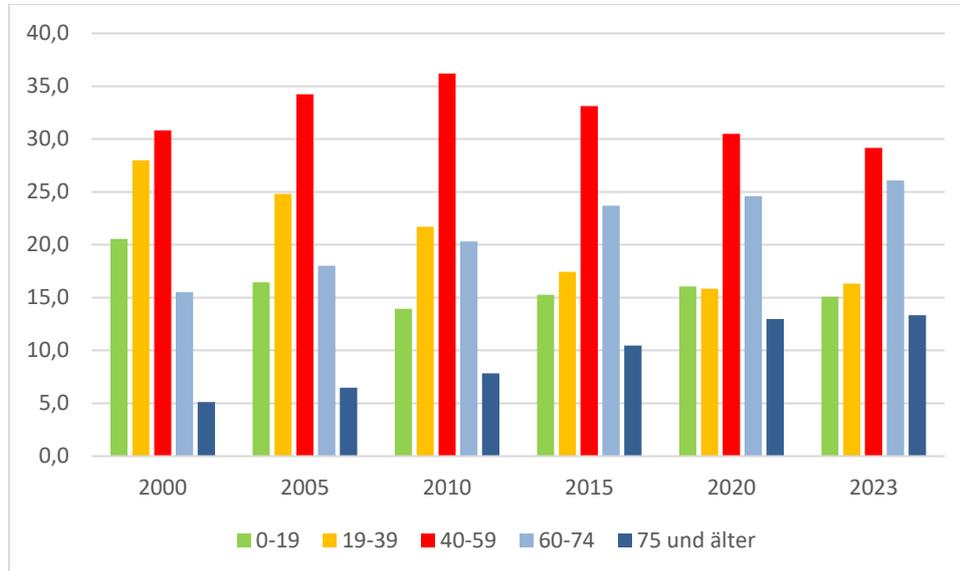


Hinsichtlich der Altersklassenverteilung sind die älteren Jahrgänge im gesamten Betrachtungszeitraum stärker vertreten als die jüngeren. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Salzatal bestrebt, vor allem die „jungen Leute“ zu halten und nach Möglichkeit weitere junge Familien zu gewinnen, aber auch die mittleren und älteren Einwohner zu halten.

Um dieses Ziel zu erreichen, bildet neben der Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe die Sicherung ausreichender Daseinsvorsorge- und Versorgungseinrichtungen die wichtigste Grundlage. Nur so kann die Gemeinde der Herausforderung entgegenzutreten, die jungen Einwohner zu halten und weitere Bewohner zu gewinnen. Jedoch bedingt dies auch die

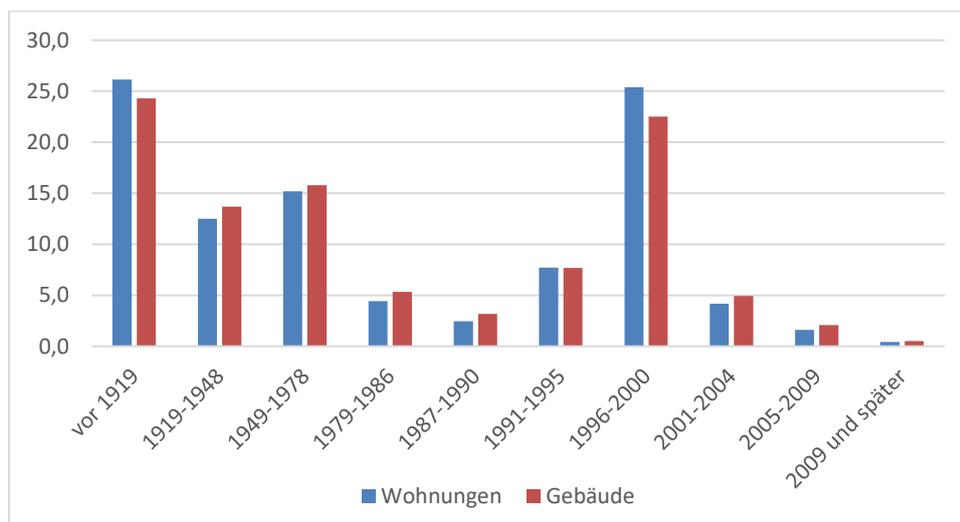
Vorhaltung einer Vielfalt von Baustrukturen und Wohnraumangeboten, um die verschiedensten Bedürfnisse der Bevölkerung zu bedienen.

Abb. 4.2: Bevölkerungsentwicklung (prozentual) nach Altersklassen in den Jahren 2000 bis 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abrufdatum: 14.06.2024)



Neben einem ausreichenden Angebot an Daseinsfunktionen und -strukturen muss sich die Gemeinde der Aufgabe stellen, ausreichend qualitativen, zeitgemäßen Wohnraum bzw. -bauflächen vorzuhalten bzw. zur Verfügung zu stellen.

Abb. 4.3: Wohnungsbestand in der Gemeinde Salztal, prozentual gegliedert nach Baualter der Wohneinheiten und der Gebäude (Quelle Zensus 2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)



Im Ergebnis des Zensus 2011 kann geschlussfolgert werden, dass sich der Wohngebäudebestand des Gemeindegebietes vorrangig aus freistehenden Einfamilienhäusern, welche vor 1990 errichtet wurden, zusammensetzt. Dabei ist besonders der Bestand, der vor 1919 errichtet wurde, zu beachten. Diese Gebäude (aber auch die bis 1948 errichteten) weisen einen Zuschnitt/Grundriss und oftmals auch Ausstattungen auf, der nicht den derzeitigen

Wohnstandards und -bedürfnissen entspricht. Darüber hinaus besteht an diesen Gebäuden ein hoher Sanierungsstau.

Der in den 1996 bis 2000er Jahren verstärkte Wohnungsbau, war der Umsetzung verbindlicher Bauleitpläne geschuldet, was auch den Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2000 erklärt.

Gemäß Vorgaben der übergeordneten Planung (LEP LSA, REP Halle) ist die städtebauliche Entwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ (STPI Zentrale Orte 2019) vorgenommene rechtsverbindliche Abgrenzung des zentralen Ortes erstreckt sich auf den Hauptort Salzmünde sowie die Ortschaft Schiepzig.

Der zentrale Ort Salzmünde weist bereits eine dichte Bebauung auf.

Zur Entwicklung des zentralen Ortes Salzmünde wurden die verbindlichen Bauleitpläne „Straße der Einheit“ sowie „Wohnhof Johann-Gottfried-Boltze-Straße“ aufgestellt, die noch vollständig zu entwickeln sind. Jedoch bestehen bei beiden Planungen Hinderungsgründe, so dass eine kurzfristige Vermarktung und Entwicklung nicht absehbar ist.

Eine weitere städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortes ist aufgrund der Lage innerhalb des Naturparks „Unteres Saaletal“ und der teilweisen Überlagerung des Siedlungsbereiches durch das LSG „Saaletal“ nördlich der L 159, durch das LSG „Salztal“ südlich der L 159 sowie der Nord-Süd-Querung des FFH-Gebietes „Salztal bei Langenbogen“ und der Überlagerung durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Saale“ stark eingeschränkt.

Darüber hinaus wird die künftige Autobahn BAB 143 das Gemeindegebiet im Bereich Salzmünde/Schiepzig queren. Dadurch wird der abgegrenzte grundzentrale Bereich zerschnitten und steht auf Grund des Flächenverbrauchs sowie zu erwartender Lärmbelastung für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung. Südlich der Ortslagen wurde bereits die Ortsumgehung (L 159n) mit der Anschlussstelle Salzmünde errichtet. Der Bereich Salzmünde/Schiepzig soll, aufgrund der direkten Autobahnanbindung, vordringlich als Potenzialfläche zur Entwicklung gewerblicher Nutzungen, Daseinsvorsorge- und Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden. Besonders im Bereich gewerbliche Ansiedlungen weist die Gemeinde Salztal Defizite auf. Diese gilt es zu verbessern, um die Gemeinde Salztal als Wohn- und Arbeitsort zu stärken und Anreize für (junge) Einwohner zum Bleiben (und zum Kommen) zu schaffen.

Das zukünftige gemeindliche Ziel der Wohnbauflächenentwicklung richtet sich auf das gesamte Gemeindegebiet, wonach allen Ortschaften mit ihren Ortsteilen ein gewisses Wohnbaupotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden wird.

Damit wird den Festlegungen des STPI Zentrale Orte 2019 entsprochen, nach denen außerhalb der zentralen Orte, die Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten ist.

Die für die Ortschaft Zappendorf mit den Ortsteilen Müllerdorf und Köllme aufgestellten rechtskräftigen Bebauungspläne „Krumme Äcker“, „Am Buschfeld“, „Neue Siedlung“, „Schachanlage“ und „Feldstraße“ sind mittlerweile vollständig entwickelt und weisen kein Wohnbaupotenzial auf. Darüber hinaus besitzt die Gemeinde keine Verfügung über im Privateigentum befindliche Flächen innerhalb der Ortschaft Zappendorf mit den Ortsteilen Müllerdorf und Köllme, die auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entwickeln wären. Im Ergebnis wird geschlussfolgert, dass in der Ortschaft Zappendorf und damit auch im Ortsteil Müllerdorf, kein Entwicklungspotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung steht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bereits im Teil-FNP Zappendorf geplante Wohnbaufläche an der Straße Siedlung in Müllerdorf durch eine lockere Bebauung entwickelt werden. Das Planungskonzept (vgl. Abb. 6.1) sieht vor, auf der ca. 8.830 m² großen Fläche die im Westen des Plangebietes angrenzende Bebauung aufzunehmen, um fünf großzügig geschnittene Wohngrundstücke zu entwickeln. Diese Entwicklung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit Ausschluss der Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sichergestellt. Mit der Entwicklung der geplanten fünf Wohngrundstücken im Ortsteil Müllerdorf würde bei einer Belegung von drei bis vier Personen je Grundstück mit der zusätzlichen

Einwohnerzahl (15 bis 20 Einwohner) eine marginale prozentuale Erhöhung der Müllerdorfer Bevölkerungszahl um 3,5% bis 4,6% einhergehen.

Damit erfolgt eine bedarfsgerechte Entwicklung von qualitativem, zeitgemäßem Wohnraum in Verbindung mit entsprechend größer geschnittenen Grundstücksflächen im Rahmen einer vertretbaren Eigenentwicklung des nicht zentralen Ortsteils Müllerdorf.

5 Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 7 der Gemarkung Zappendorf und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 52/14. Das Flurstück 52/14 befindet sich in Privateigentum.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Der westliche Bereich stellt sich als Streuobstwiese dar.

Umgeben ist das Plangebiet im Westen und Osten von Ein- und Zweifamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen. Diese Bebauung ist auch im Süden im Anschluss an den örtlichen Friedhof vorzufinden.

5.3 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die nächstgelegene Einrichtung der sozialen Infrastruktur ist die Kindertagesstätte (Kita) „Max und Moritz“ in der Salzmünder Landstraße 10e in Köllme. Generell besteht das Wunsch- und Wahlrecht (nach § 5 SGB VIII) eines Kita-Platzes. Danach steht den Eltern frei, zwischen Einrichtungen und Diensten verschiedener Träger sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gemeindegebietes zu wählen und damit nicht die nächstgelegene Betreuungseinrichtung zu nutzen.

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Salzmünde, Schulstr. 11. Die Kita Salzmünde ist die der Grundschule „Salzmünde“ zugeordnete Horteinrichtung.

Weiterführende Schulen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist die Sekundarschule „An der Weinstraße“ in Hohnstedt sowie das Burg-Gymnasium Wettin.

Soziale Einrichtungen (wie z.B. Seniorenbetreuung, Allgemein-/Facharzt, Therapeuten) sind in den nächstgelegenen größeren (zentralen) Orten vorhanden.

Ein öffentlicher Spielplatz für alle Altersgruppe sowie ein Bolzplatz befindet sich in der Lawekestraße außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet Sportanlagen und Vereine angesiedelt, die Freizeitaktivitäten für die verschiedensten Interessenlagen und Altersgruppen anbieten.

Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nachbarorten (z.B. Bäcker, Fleischer) sowie den umgebenden größeren (zentralen) Orten (z.B. Discounter).

5.4 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Straße Siedlung (westlich). Diese Straße endet an einem nach Osten abwinkelnden Weg. Von der Straße Siedlung führt ein weiterer Weg nach Norden weiter.

5.4.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist aktuell nicht vorhanden und im Zuge der Bauausführung herzustellen.

5.4.3 Fuß- und Radwege

Da das Plangebiet noch nicht erschlossen ist, sind keine Fuß- und Radwege ausgebildet.

Die Straße Siedlung weist auf der östlichen Seite einen straßenbegleitenden Gehweg auf. Auf der Westseite wurde kein Gehweg errichtet und ist aufgrund der geringen Nutzungsintensität des Fußweges in der Straße Siedlung nicht erforderlich.

Der Radverkehr wird auf der Straße geführt. Entlang der Straße Siedlung sowie weiter auf dem Weg nach Norden führt der überregional bedeutsame Saale-Harz-Radweg.

5.4.4 Ruhender Verkehr

Da das Plangebiet noch nicht erschlossen ist, befinden sich innerhalb des Plangebietes keine ausgewiesenen Parkplätze.

Entlang des Straßenverlaufs Siedlung sind im öffentlichen Raum Stellplätze (vorrangig auf der Höhe des Friedhofes) angeordnet.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anschluss an den ÖPNV besteht über die Buslinie 308 des Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH (OBS) mit der Haltestelle „Mühlenstraße“ in Müllerdorf. Die Busse verkehren in Spitzenzeiten ca. stündlich und außerhalb dieser Zeiten etwa jede zweite Stunde.

In Salzmünde und Lieskau sowie an der Endhaltestelle in Halle (Saale) der Buslinie bestehen Umsteigemöglichkeiten zu weiteren ÖPNV-Verbindungen (Bus, Tram, Bahn).

5.5 Stadttechnische Infrastruktur

Eine medienseitige Erschließung des Plangebietes ist noch nicht erfolgt. Diese ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes herzustellen.

In der Straße Siedlung liegen alle erforderlichen Medien an. So kann die Erschließung von der Straße in das Plangebiet hinein erfolgen. Dazu ist das bestehende Medienetz zu erweitern, neue Leitungen zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen. Dabei sind die allgemeinen Regeln der Technik sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen für das jeweilige Medium zu beachten.

5.6 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

5.6.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist die Gemeinde Salzatal und damit auch das Plangebiet dem Östlichen Harzvorland und hier der Einheit des Hornburger Sattels mit der Beckenlandschaft der Mansfelder Seen (Mansfelder Mulde) und der Plateauflächen der Dölauer Heide zuzuordnen. Die flache Plateaulandschaft wird durch die Talung der Laweke unterbrochen. Die Plateaulagen werden vorrangig durch saaleglaziäre Schmelzwasserbildungen mit überlagernden weichselkaltzeitlichen Lößbildungen geprägt.

Weitere Ausführungen zu den Naturgütern sind Pkt. 12.1.2 im Umweltbericht, Teil B der Begründung zu entnehmen.

5.6.2 Schutzgebiete und -objekte

Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit alten Obstbäumen bestanden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird der westliche Bereich des Plangebietes als Streuobstwiese eingestuft. Streuobstwiesen sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope, vgl. hierzu auch Pkt. 12.1.2. Die Abgrenzung dieses Biotops ist dem Bestandsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

5.6.3 Topographie (Höhenbezug DHHN 2016)

Das Gelände ist eben und weist einen leichten Anstieg von Südosten (97,5 m ü. NHN) nach Nordwesten (107,4 m ü. NHN) auf.

Das Straßenniveau in der Straße Siedlung beträgt im Süden 97,24 m ü. NHN und im Norden 100,25 m ü. NHN. Der nach Norden weiterführende Weg weist im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Höhe von 103,27 m ü. NHN auf.

5.6.4 Geologie, Baugrund und Bergbau

Geologie

Der tiefere geologische Untergrund des Plangebietes wird aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potenziell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 18.08.2022 nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung als gering eingeschätzt wird.

Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

Bergbau

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine möglichen Beeinträchtigungen durch Altbergbau vor.

5.7 Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt.

Im das Plangebiet umgebenden Raum befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlung - Bronzezeit, Mittelalter; Körperbestattung - Neolithikum, Bronzezeit, Mittelalter, Einzelfunde - Mittelalter. Darüber hinaus bestehen aufgrund der topografischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

5.8 Altlasten

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen vor.

5.9 Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

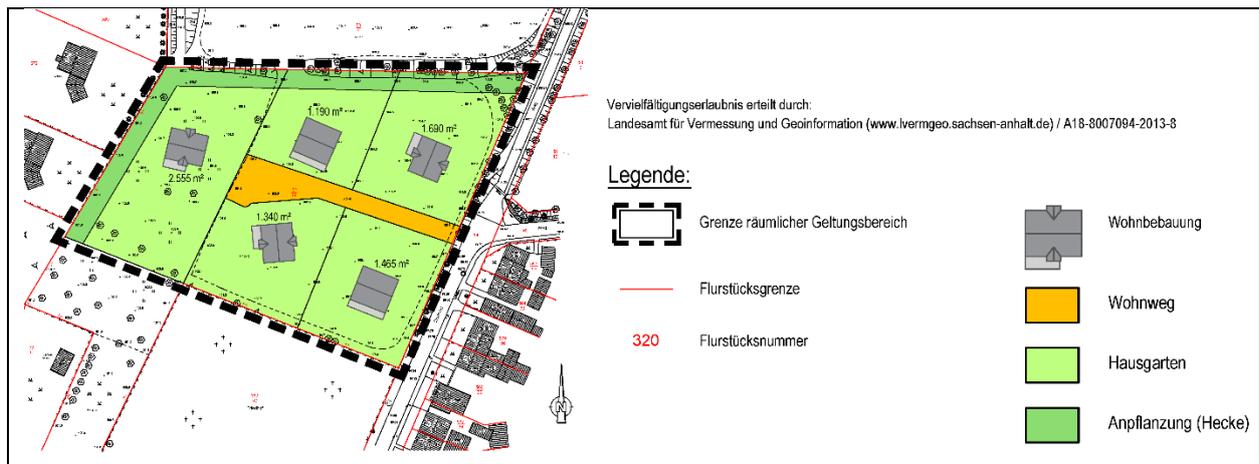
6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Städtebauliches Ziel ist es, dass sich die künftige Bebauung in die umgebende bereits bestehende Baustruktur einfügt. Dabei sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Die zukünftigen Baugrundstücke sollen großzügig angelegt und durch eine lockere Bebauung in Form der Weiterführung der westlich des Plangebietes befindlichen großen Grundstücke gekennzeichnet sein. Damit wird dem qualitativen, zeitgemäßen Wohnbauflächenbedarf im Ein-/Zweifamilienhaussegment in ländlich geprägten Gebieten sowie dem Bedarf nach großzügig geschnittenen Grundstücken entsprochen, welcher im gesamten Gemeindegebiet durch aktuell fehlende Angebote nicht befriedigt werden kann.

Abb. 6.1: Entwicklungsstudie Wohngebiet „Am Friedhof Müllerdorf“ (Quelle StadtLandGrün)



Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Ordnung der Fläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit aufgelockertem Charakter, welches sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt
- Stärkung des Ortsteiles Müllerdorf und damit der Gemeinde Salztal
- Festlegung der Bebauungsdichte und Höhe der zukünftigen Gebäude
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung.

Zielstellung ist die Einbeziehung von Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müllerdorf anschließen und damit eine Abrundung des Siedlungsbereiches in Form der Weiterführung der bestehenden lockeren Bebauung von den westlich des Plangebietes befindlichen Wohngrundstücken Mühlenstraße Nr. 10B, 10C, 10E bis zur Wohnbebauung an der Straße Siedlung herstellen. Um die bestehende lockere Bebauung der Umgebung aufzunehmen und weiterzuführen, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Ausschluss der Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Die Umsetzung der Ziele sind im Wesentlichen den Ausführungen der Begründung der wesentlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Plangebiet weist derzeit eine Ackerfläche und eine Streuobstwiese sowie Gehölzstrukturen im Randbereich auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Minimierung der Neuversiegelung und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine aufgelockerte Baustruktur/-weise
- Minimierung des Eingriffs durch Begrenzung der Baufläche und somit Erhalt der Streuobstwiese auf einer Teilfläche
- Einbindung des Plangebietes zur angrenzenden Ackerfläche unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten
- Durchgrünung des Plangebietes durch Gestaltung der Hausgärten
- Belassen des anfallenden Niederschlagswassers auf den Bauflächen
- Beachtung gesetzliche Anforderungen an die Belange des Artenschutzes.

Mit den vorgenannten Planungszielen und den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan soll insbesondere der Aspekt des Klimaschutzes angemessen berücksichtigt werden. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Begrenzung der Grundflächenzahl

und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baufenster dienen zudem der Anlage privater Gartenflächen, die eine klimameliorative Wirkung entfalten.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrlichen Hauptziele verfolgt:

- Hupterschließung des Plangebietes von Osten her von der Straße Siedlung
- Herstellung eines privaten Wohnweges unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten im Havariefall
- Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken

6.4 Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die an den bebauten Siedlungskern angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden kann. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern, um den Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Müllerdorf zu decken. Mit der Bereitstellung eines Wohnbauflächenangebotes soll besonders die Bindung der jüngeren Bevölkerung, welche sich in der Lebensphase der Familiengründung und Eigentumbildung befindet, an die Heimatgemeinde erfolgen.

Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

- Nutzung eines Wohnbauflächenpotenzials als Abrundung des Siedlungskörpers Müllerdorf
- Schaffung von Wohnraum innerhalb des Ortsteils
- Stärkung der Gemeinde Salzatal in der Funktion als Wohnstandort

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dabei sind die in § 1 a Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BauGB aufgeführten Ziele und hier insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Standort westlich der Straße Siedlung ist bereits im rechtswirksamen FNP der ehemals selbstständigen Gemeinde Zappendorf als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt. Die Fläche schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Der derzeit noch als Außenbereich geltende Standort schließt sich an den Innenbereich an, wodurch eine Abrundung der bebauten Ortslage erfolgen kann. Mit Umsetzung der Planung wird der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde, die Einbindung des Standortes in die bestehende Siedlungsbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, entsprochen.

Die verkehrlichen Anbindungen für die Entwicklung des Wohngebietes ist von der Straße Siedlung aus möglich.

Eine Standortentwicklung ist erforderlich, da im Rahmen der gemeindlichen Zielstellung (Entwicklung eines „Wohnortes für alle Generationen“ durch eine aktive Innenentwicklung und -verdichtung, der weiteren Entwicklung bestehender Potenzialflächen in Bebauungsplangebietes sowie der attraktiven Vermarktung leerstehender Substanz im Innenbereich) aktuell keine Potenzialflächen bzw. leerstehende Substanzen zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind vollgelaufen. Der Hauptort Salzmünde sowie die Ortschaft Schiepzig weisen bereits eine dichte Bebauung auf. Eine weitere bauliche Entwicklung ist aufgrund überlagernder Schutz-/Überschwemmungsgebiete sowie der in Bau befindlichen BAB 143 und damit einhergehender Restriktionen bzw. städtebaulicher Zielstellungen stark eingeschränkt.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen als ein Allgemeines Wohngebietes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich.

Das planerische Grundkonzept wird durch die Bestandssituation, die geplante Nutzung und Lage des Plangebietes sowie die Berücksichtigung der grünordnerischen Ziele bestimmt.

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

TF 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die lt. § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

TF 1.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Damit sind innerhalb des Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist innerhalb des Wohngebietes ausnahmsweise zulässig.

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauung, die vorrangig dem Wohnen dient. Mit der TF 1.2 werden die Nutzungen ausgeschlossen, die sich städtebaulich nicht in die Umgebung und in das Plangebiet einfügen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,4.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels der Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Zudem wird diese GRZ nach Festsetzung 2.1 als Obergrenze festgesetzt. Dies erfolgt auch aus Gründen des Bodenschutzes und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Mit dem geringeren Versiegelungsgrad ist der Anteil an Gartenfläche auf dem jeweiligen Grundstück größer. Damit wird zum einen der Eingriff in den Boden gemindert und zum anderen werden klimameliorative Wirkungen gefördert. Zudem soll sich die aufgelockerte Baustruktur zur angrenzenden Wohnbebauung einfügen.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist somit nicht anwendbar.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt mittels Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, vgl. hierzu Festsetzung 2.1.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist ein- und zweigeschossig, wodurch sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Ortsbild einfügt.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013, zul. geändert am 15. Oktober 2016, wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise sowie die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern per Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Grundstücke sind für die Bildung von Wohneigentum vorgesehen. Um eine effektive Flächennutzung zu ermöglichen sowie eine gewisse Vielfalt der Bebauung mittels Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird der Lage und der Größe des Plangebietes sowie des städtebaulichen Planungsziels der Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes entsprochen.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine Baugrenze bestimmt, die in der Planzeichnung dargestellt ist. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur festgesetzten Verkehrsfläche. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 9,00 m zur westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlanggeführt.

Der zukünftige Überbauungsgrad ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl eindeutig bestimmt. Insgesamt wird damit ein Rahmen gegeben, der genug Flexibilität für die zukünftige Hausarchitektur bzw. Haustypen gibt, sowie einen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft bzw. in die Landschaft sichert.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Verkehrskonzept, wie es in Pkt. 6.3 dieser Begründung dargelegt ist.

So erfolgt die verkehrliche und technische Erschließung von der Straße Siedlung aus. Das Plangebiet wird durch einen privaten Wohnweg mit einer Breite von 4,50 m, der in einer Wendeanlage (ausreichend dimensioniert für Rettungs- und 3-achsige Müllfahrzeuge) endet, erschlossen.

Die Bemessungen des Wendehammers orientiert sich an der RAST 06 (Bild 59) und ist mit einer Tiefe von 15,00 m und einem Radius von 6,00 m festgesetzt. Um die gemäß RAST 06 festgelegte erforderliche Freihaltezone vorzuhalten erfolgt die Festsetzung einer Freihaltezone durch Liniensignatur in der Planzeichnung, wodurch der geregelte Verkehrsfluss innerhalb der Privatstraße sichergestellt wird. Diese Freihaltezone verläuft in einem Abstand von 22,20 m vom Kopf des Wendehammers nördlich beginnend und umlaufend entlang des Wendehammerkopfes bis zur Erreichung des Lotes des Startpunktes auf der gegenüberliegenden Seite der Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche. Die Freihaltezone verläuft in einem Abstand von 1,00 m von der durch Planzeicheneintrag festgesetzten privaten Verkehrsfläche und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Die in der Planzeichnung durch Liniensignatur festgesetzte Freihaltezone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Demnach ist die Errichtung einer möglichen Grundstückseinzäunung erst außerhalb des als Freihaltezone festgesetzten Bereiches der Grundstücke gestattet.

Weitere Festsetzungen bezüglich Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden nicht getroffen.

Im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung erfolgt die Auseinandersetzung mit der Art und Weise des Wegebbaus.

Gemäß § 48 BauOLSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

7.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine Baustruktur in Anlehnung an die direkte Umgebung des Plangebietes zu entwickeln. Auch das grünordnerische Zielkonzept (vgl. Pkt. 6.2) berücksichtigt die direkte Umgebung des Plangebietes.

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung einer Heckenstruktur als Zäsur zum nördlich angrenzenden Acker festgesetzt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft herzustellen bzw. zu erhalten. Darüber hinaus bietet die Heckenstruktur Lebens-, Schutz- und Rückzugsraum für Flora und Fauna.

Weiterhin ist die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und um insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen. Der intensiven Durchgrünung des Plangebietes dienen auch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücksflächen.

7.4.1 Grünfläche

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese vorhanden. Vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung wird diese teilweise erhalten. Die zu erhaltende Teilfläche wird als Grünfläche festgesetzt und zusätzlich als Biotop gekennzeichnet.

7.4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass auf der Grundlage von Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialanalyse) mit dem Ziel erfolgte, eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten zu ermitteln. Es ist im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen:

TF 4.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar und ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende März zulässig. Das setzt jedoch voraus, dass zu diesem Zeitpunkt Kontrollen bzw. Maßnahmen zum Schutz von Feldhamstern und Zauneidechsen (vgl. Festsetzung 4.2 und 4.3) abgeschlossen sind.

Es sind innerhalb des Plangebietes Vorkommen von Brutvögel zu erwarten. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für diese hochmobilen Artengruppe außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund der geringen Größe und der nur gering differenzierten Habitatstruktur im Plangebiet auch nicht zu erwarten, dass lokale Populationen der Brutvögel betroffen sein werden. Jedoch können Brut- und Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden, so dass eine Inanspruchnahme der Fläche einschließlich der Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen kann. Der festgesetzte Zeitraum orientiert sich dabei an § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Um jedoch auch Verbote im Hinblick auf ein potenzielles Feldhamster- oder Zauneidechsenvorkommen zu vermeiden, ist eine Inanspruchnahme der Flächen erst zulässig, wenn die Maßnahmen gemäß Festsetzungen 4.2 und 4.3 abgeschlossen sind.

TF 4.2 Zum Schutz des Feldhamsters ist das Plangebiet durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Feldhamster zu untersuchen. Die Kontrolle ist im Zeitraum von Anfang / Mitte April bis Mitte / Ende Juni durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baue) nachgewiesen, sind die Tiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises vor Baubeginn auf Ackerflächen mit einer dauerhaft hamstergerechten Bewirtschaftung umzusiedeln.

Die Umsiedlung setzt eine separat zu beantragende artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG voraus.

Die Details der Umsiedlung, der damit verbundenen hamstergerechten Bewirtschaftung auf den Aussetzungsf lächen und der Erfolgskontrolle werden in der Artenschutzrechtlichen Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde geregelt.

Bis zum Baubeginn ist die Fläche vegetationsfrei zu halten. Die Umsetzung der Maßnahme einschließlich der Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

Das Plangebiet überplant Acker- und Wiesenflächen, so dass ein Vorkommen von Feldhamster auch aufgrund der guten Bodeneigenschaften nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist das Plangebiet rechtzeitig vor einem Baubeginn auf ein Vorkommen zu kontrollieren. Die Kontrolle ist ausschließlich durch einen Fachgutachter auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch ein Fangen von Tieren nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einen Verbotstatbestand auslöst. Daher ist eine Befreiung von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen.

TF 4.3 Zum Schutz von Zauneidechsen sind geeignete Habitatflächen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Die zauneidechsenrelevanten Bereiche sind in Vorbereitung der Kontrollen zu kennzeichnen. Bei Nachweisen ist ein Abfangkonzept einschließlich Ersatzhabitatflächen zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen kann im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Kontrolle geeigneter Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Werden Zauneidechsen bei den Begehungen nachgewiesen, ist ein Abfangkonzept mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Konzept ist auch aufzuzeigen, wo die gefangenen Zauneidechsen wieder ausgesetzt werden sollen.

Im Ergebnis der Festsetzungen 4.1 – 4.3 kann festgestellt werden, dass dieses Maßnahmenkonzept geeignet ist, ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten zu vermeiden. Belange des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

TF 4.4 Den Baugrundstücken und der erschließenden Straße werden eine externen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von insgesamt 3.400 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wie folgt zugeordnet:

Flurstück 50/4, Flur 7, Gemarkung Zappendorf

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 34 Obstbäumen (alte Sorten, Hochstamm),

Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften, extensive Pflege der Streuobstwiese

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft, die innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Insbesondere die Inanspruchnahme der Streuobstwiese ist gleichartig zu kompensieren (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Der Ausgleich soll insgesamt auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Ackers erfolgen. Die Fläche weist insgesamt eine Größe von ca. 1 ha auf.

Die Standortverhältnisse dieser Ackerfläche sind sehr schlecht, so dass der zu erzielende Ertrag nur sehr gering ist. Mit der Ausbildung einer geschlossenen Pflanzendecke kann zudem das Erosionsrisiko gemindert werden.

Für die Anpflanzung der Obstbäume sind ausschließlich alte Sorten zu verwenden. Hinsichtlich der Sortenauswahl kann auf eine Sortenliste der unteren Naturschutzbehörde zurückgegriffen werden.

Für die Grünlandansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut (Herkunftsregion 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

7.4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Geltungsbereich werden zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücke textliche Festsetzungen getroffen.

TF 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 1 ist eine freiwachsende Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Für ergänzende Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, Reihen versetzt

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

TF 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 2 ist eine freiwachsende Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, Reihen versetzt

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Es wird zur Eingrünung des Plangebietes entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine freiwachsende Baum-Strauchhecken festgesetzt. Die Hecke ist naturnah auszubilden und es sind, da sich das Plangebiet am Übergang zur freien Landschaft befindet bzw. die Entwicklung der Hecken dem Ausgleich dient, nur gebietsheimische Laubgehölze (Herkunftsregion 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

An der nördlichen Grenze sind bereits Gehölze vorhanden, die in die Hecke zu integrieren sind.

In der Planzeichnung sind für die Hecken Mindestbreiten von 5,0 m festgesetzt. Damit kann eine zweireihige Hecke angepflanzt werden. Insofern ist das Maß angemessen, um eine Eingrünung des Plangebietes zu erzielen.

TF 5.3 Je Grundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzte, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm (Laubbaum); Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm Obstbaum

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden in den Randbereichen Bäume entnommen. Mit dieser Festsetzung werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen ausgeglichen. Zudem tragen die Bäume zur Strukturierung und Durchgrünung des Plangebietes bei.

TF 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

Weiterhin ist die Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. Um gesunde klimatische Verhältnisse zu schaffen und um insbesondere einer zu starken Aufheizung in den Sommermonaten entgegenzuwirken, werden Stein- und Schottergärten in den Vorgärten nicht zugelassen. Der intensiven Durchgrünung des Plangebietes dienen auch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücksflächen.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet neu erschlossen werden muss. Anschlusspunkte bestehen an vorhandenen Leitungen in der Straße Siedlung.

Die Zugänglichkeit für die Leitungen zu Unterhaltungszwecken ist mit den festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet (vgl. Pkt. 7.3).

7.6 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des das Plangebiet umgebenden Raumes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlung - Bronzezeit, Mittelalter; Körperbestattung - Neolithikum, Bronzezeit, Mittelalter, Einzelfunde - Mittelalter. Darüber hinaus bestehen aufgrund der topografischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aufgrund dessen ist begleitend zur Baumaßnahme eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 4 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Darüber hinaus sind die bauausführenden Betriebe vor Realisierungsbeginn auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Sollten bei den vorgesehenen Maßnahmen Veränderungen am Bestand und Wirkung von Denkmalen auftreten, sind die Denkmalschutzbehörde Saalekreis und die Denkmalfachbehörde

zu konsultieren. Entsprechend § 14 Denkmalschutzgesetz ist bei Berührung von Kulturdenkmälern eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

7.6.1 Boden und Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund oberflächennah aus Löss gebildet wird, der aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildung) führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Aus diesem Grund sollte bei vorgesehenen Wasserversickerungen die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 überprüft werden.

Es wird auf auftretende artesische Grundwasserverhältnisse hingewiesen, was u.a. beim Abteufen tieferer Bohrungen (z.B. im Zusammenhang mit dem Bau von Erdwärmesonden) zu berücksichtigen ist.

7.6.2 Erosionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort nach den Daten des Geodienst MWU LSA im Erosionskataster mit „Enat 6“ (extreme Wassererosion) sowie im Flächenverzeichnis mit der „Erosionsgefährdung Wasser 2“ ($CC_{\text{Wasser}2}$) eingestuft ist. Es wird auf § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen, nachdem der Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet sind, sowohl Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen, als auch bei eingetretenen schädlichen Bodenveränderungen diese zu sanieren.

7.6.3 Kampfmittelverdacht

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS) oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

7.6.4 Mögliche Emission, bedingt durch landwirtschaftliche Nutzungen

Von der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können zeitlich begrenzt Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. ausgehen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und zu dulden.

7.6.5 Geschütztes Biotop

Die Streuobstwiese im westlichen Bereich ist nach § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützt. Von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG kann eine Ausnahme nur zugelassen werden, sofern die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

Der Bebauungsplan selbst stellt zwar keinen Eingriff dar, die Umsetzung ist jedoch mit Handlungen verbunden, die Verbotstatbestände darstellen. Um den Eingriff zu minimieren, wurde die Abgrenzung der Baufläche im westlichen Bereich auf die für eine sinnvolle Grundstücksgröße notwendige Fläche begrenzt. Die verbleibende Streuobstwiese setzt sich nach Süden fort. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die verbleibende Streuobstwiese als Grünfläche festgesetzt und als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Damit sind anderweitige Nutzungen ausgeschlossen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher mit Schreiben vom 23. Mai 2024 eine Ausnahme von den Verboten nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die Gemeinde beantragt.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Friedhof Müllerdorf“ umfasst eine Fläche von **ca. 0,9 ha**, die sich wie folgt gliedert:

Allgemeines Wohngebiet		7.580 m ²
<i>davon bebaubare Fläche (GRZ 0,3)</i>	2.274 m ²	
<i>davon Pflanzgebot P 1 und P 2</i>	520 m ²	
Verkehrsfläche		460 m ²
Grünfläche		790 m ²
Summe		8.830 m²

9 Planverwirklichung

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof Müllerdorf“ entstehenden oder verursachten Kosten.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird ein geringes Angebot an Baugrundstücken im Ortsteil Müllerdorf der Ortschaft Zappendorf der Gemeinde Salzatal geschaffen. Dies dient dem Ziel, Bewohner in der Gemeinde zu halten, die ein Eigenheim bauen wollen oder Zuzüge von außerhalb zu generieren.

Während der Bauphase können Beeinträchtigungen der Umgebung auftreten. Da diese jedoch nur temporär (für die Zeit der Bauphase) auftreten sowie der Bau- und Zulieferverkehr über die Straße Siedlung erfolgt, kann dies vernachlässigt werden.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Plangebietes zur Ackerfläche kann aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen eine temporäre Belastung des Plangebietes hinsichtlich Lärm-, Staub- und Geruchsimmission auftreten. Aufgrund der eher ländlichen Lage des Plangebietes sowie des temporären Auftretens ist diese Belastung als gering einzuschätzen.

10.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Um diese zu mindern, werden daher Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan getroffen. So wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 hinter der zulässigen Obergrenze zurückgeblieben, was einen geringeren Versiegelungsgrad bedeutet. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden sowie des Erhalts der Bodenfunktion und der Sicherung des Wasserhaushalts entsprochen.

Des Weiteren wird der Eingriff gemindert, in dem eine Teilfläche der Streuobstwiese, die als Biotop insgesamt geschützt ist, erhalten bleibt.

Um ausreichend grüne Freiräume zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu beschränken, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass die Errichtung der zukünftigen Wohnhäuser nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich ist.

Durch die Entwicklung einer Heckenstruktur im Norden und Westen des Plangebietes wird der vorhandene Gehölzstreifen erhalten bzw. durch ergänzende Anpflanzungen erweitert.

Des Weiteren sind auch Belange des besonderen Artenschutzes durch die Erarbeitung einer Potenzialeinschätzung zur Eignung der Fläche für besonders oder streng geschützte Arten sowie durch die Ableitung entsprechender Festsetzungen berücksichtigt worden.

Dem Klimaschutz wird durch den Ausschluss der Anlage von Stein- und Schottergärten entsprochen. Damit wird dem starken Aufheizen solcher Stein- und Schotterflächen, besonders in den Sommermonaten, zur Schaffung gesunder klimatischer Verhältnisse entgegengewirkt. Dadurch sowie durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die klimatische Ausgleichsfunktionen des Gebietes gefördert.

10.3 Belange der Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan erfolgt, wie bereits ausgeführt, die Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfes. Das geht einher mit der Inanspruchnahme einer Landwirtschaftsfläche.

Aufgrund der Lage des Standortes zwischen Friedhof Müllerdorf und einem Grünstreifen mit Gehölzbestand sowie der geringen Größe ist die Bewirtschaftung der Fläche stark eingeschränkt. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund der Hangneigung als wassererosionsgefährdet ($CC_{\text{Wasser}2}$) einzustufen, was die Einhaltung bestimmter Vorgaben der Flächenbewirtschaftung sowie die Umsetzung von Erosionsschutzmaßnahmen bedingt. Die Wirtschaftlichkeit der Fläche ist aufgrund dieses Arbeitsaufwandes stark eingeschränkt.

Durch die Umwandlung in Wohnbaufläche mit angeschlossenen Hausgärten und der damit herzustellenden geschlossenen Vegetationsdecke der unbebauten/-versiegelten Bereiche erfolgt eine Verringerung der Erosionsanfälligkeit und damit die Schadensreduzierung aus dem Plangebiet heraus. Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Ackernutzung wird auf die anzupflanzende Hecke verwiesen, die bei Starkregenereignissen einen Bodeneintrag in das Gebiet mindern soll.

10.4 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann in geringem Umfang Verkehr über das bisherige Aufkommen hinaus erzeugt werden, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. Wegen der geringen Größe des Plangebietes (rechnerisch sind ca. fünf bis sechs Grundstücke möglich) wird diese Zunahme jedoch nicht erheblich sein. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

10.5 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch den Vorhabenträger übernommen. Folgekosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

11 Einleitung

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 5 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, im OT Müllerdorf planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Friedhof Müllerdorf, im Osten und Westen durch Wohnbebauung bzw. die Straße Siedlung und im Norden durch eine Ackerfläche begrenzt.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,3. Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Weiterhin wird eine randliche Eingrünung mittels Baum-Strauchhecke festgesetzt, die teilweise vorhanden und somit zu ergänzen ist.

Die Erschließung der WA-Fläche erfolgt durch eine Verkehrsfläche, deren Breite sich insbesondere an der Anzahl der möglichen Grundstücke orientiert.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung verwiesen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z. B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Müllerdorf der Gemeinde Salzatal. Es liegt am nördlichen Rand der Ortschaft. Nach Norden erstreckt sich der freie Landschaftsraum. Eine Zäsur zur angrenzenden Ackerfläche bildet ein Gehölzstreifen.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Siedlung und diese begleitende Wohnbebauung, im Süden durch den Friedhof Müllerdorf und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit im östlichen Teil als Acker genutzt, im westlichen Teil ist eine Streuobstwiese vorhanden.

12.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst im Osten eine bewirtschaftete Ackerfläche und im Westen eine Streuobstwiese. Die Streuobstwiese wird durch einen alten Obstbaumbestand und eine extensiv gepflegte Wiese geprägt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein teils lückiger Gehölzriegel ausgebildet.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Siedlung begrenzt, die durch Straßenbegleitgrün begrenzt wird. In diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe vorhanden. Der Grünstreifen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind auch dem Bestandsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Abb. 12.1: Bestand (November 2021, Quelle alle Fotos SLG)



Blick von Westen nach Osten (Ackerfläche)



Blick von Osten nach Westen, im Vordergrund Straßenbegleitgrün



nördliche Grenze des Plangebietes (Ackerrandstreifen mit Bäumen)



südliche Grenze des Plangebietes (Ackerrandstreifen entlang der Einfriedung des Friedhofs)



Blick von Süden nach Norden, Wechsel der Ackerfläche in Wiesenfläche mit Bäumen



Blick von Norden nach Süden – Wiesenfläche mit Bäumen

Die Streuobstwiese ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß BNatSchG.

Tiere

Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren durchgeführt worden. Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen wird eingeschätzt, dass das Plangebiet Lebensraum von Brutvögeln und Zauneidechsen ist. Auch ein Vorkommen von Feldhamster kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zauneidechsen und Feldhamster zählen zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG. Weitere Ausführungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Biologische Vielfalt

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um eine artenarme Ackerflur, die nicht durch Gehölze gegliedert ist. Die Bedeutung hinsichtlich Naturnähe und Strukturvielfalt ist aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung nur sehr gering.

Im Hinblick auf die Vielfalt ist die Streuobstwiese hervorzuheben, die mit den sehr alten Obstbäumen und dem Grünland eine vielfältige Lebensraumeignung aufweist.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt ist mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge verknüpft. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen ist die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt nach derzeitigem Erkenntnisstand insgesamt als mittel zu bewerten.

12.1.2.2 Fläche und Boden

Innerhalb des Landschaftsraumes sind Löß-Schwarzerden und örtlich auf den Hochflächen auch Löß-Parabraunerden entwickelt. Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

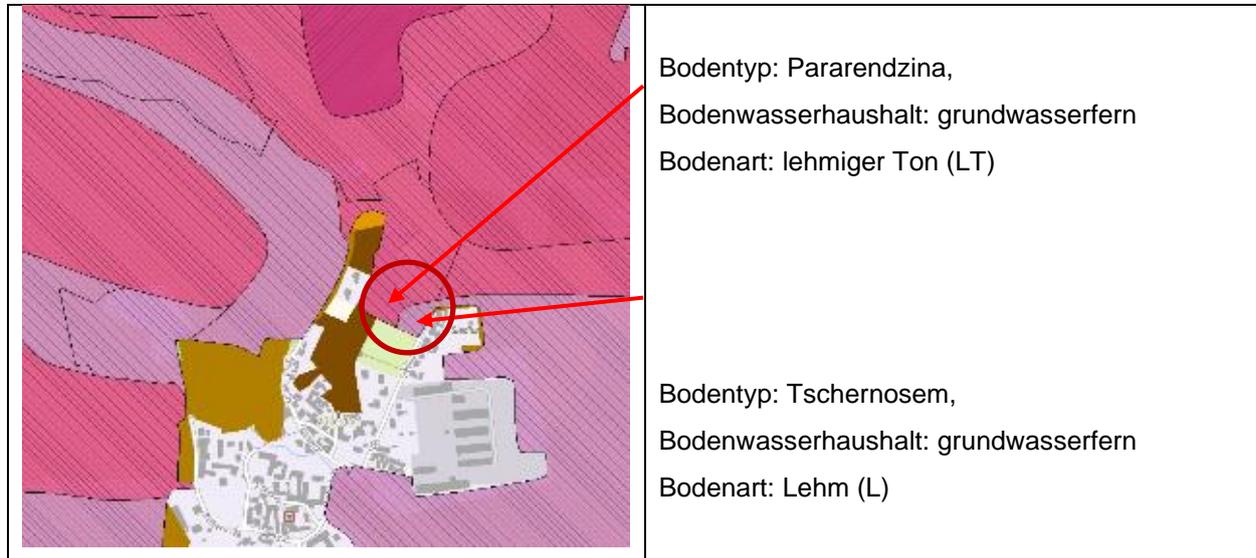
Wie bereits beschrieben, wird das Plangebiet im Westen durch eine Wiese und im Osten durch Acker genutzt. Nach Norden zum Hang ist ein Gehölzriegel ausgebildet. Es sind keine Versiegelungen oder baulichen Anlagen vorhanden. Es sind auch keine Überformungen durch Abgrabungen oder Ablagerungen auf der Fläche erfolgt bzw. bekannt.

Im Plangebiet stehen somit natürlich gewachsene Böden an. Es sind keine Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen mit den genannten Kriterien zu verzeichnen.

Es ist von einer hohen Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Die Ackerzahl wird mit durchschnittlich 80 und die Grünlandzahl mit 60 angegeben.

Der nachfolgenden Tabelle sind weitere Angaben zum Boden im Plangebiet zu entnehmen.

Abb. 12.2: Beschreibung und Bewertung des Bodens (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)



Das Bodenpotenzial wird wie folgt bewertet (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer):

Normalstandort

Sickerwasserrate: 19 mm/a, das entspricht Klasse 2 (gering)

Abflussregulationspotenzial: 0,72, das entspricht Klasse 4 (hoch)

Infiltrationspotenzial: 92,0, das entspricht Klasse 5 (sehr hoch)

Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: Klasse 1 (sehr gering)

Boden-Potenzial (Müncheberger Soil Quality Rating): 69 Pkt., das entspricht Klasse 4 (hoch)

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 18.08.2022) wird folgendes ausgeführt:

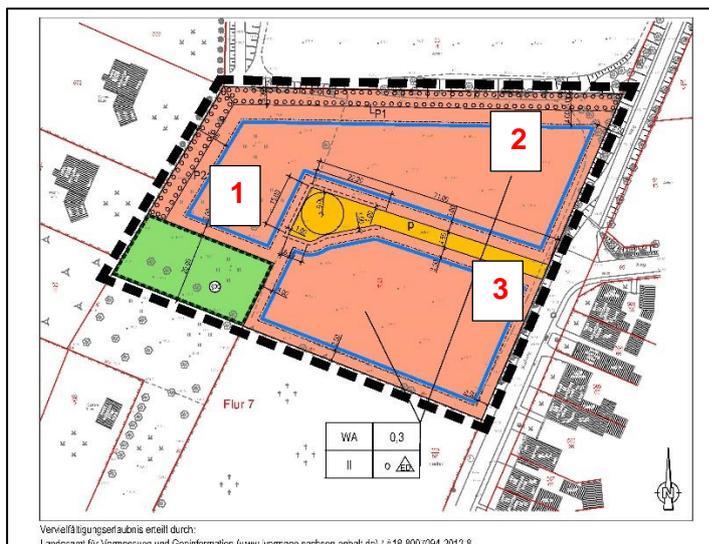
Oberflächennah wird der Untergrund im Plangebiet durch Löss gebildet. Dieser weist eine hohe Porosität auf und nimmt somit sehr leicht Wasser auf. Allerdings führt eine zunehmende Wasseraufnahme zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung des Bodens. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspüllungen (innere Erosion) hervorgerufen werden. Neben Baugrunduntersuchungen wird empfohlen, im Bereich von Bauwerken keine Versickerung von Oberflächen- bzw. Traufenwasser vorzusehen.

Ergänzend zu der vorgenannten verbalen Beschreibung des anstehenden Bodens wurde die Bodenfunktionsbewertung des Landkreises (BFBV-LAU)¹ ausgewertet. Dieses Bewertungsverfahren berücksichtigt folgende Kriterien:

Bodenfunktion nach BBodSchG	Kriterien	Kürzel
1.a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: Naturnähe (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften)	N
1.a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: Ertragspotenzial (natürliche Bodenfruchtbarkeit)	E
1.b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Teilfunktion: Wasserhaushaltspotenzial (Regelung im Wasserhaushalt)	W
2.) Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archivboden (Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte)	A

Gemäß der BFBV-LAU sind innerhalb des Plangebietes 3 Teilflächen abzugrenzen (vgl. Abb. 5.3), deren Bewertung der Tab. 1 zu entnehmen ist.

Abb. 12.3 Abgrenzung der Teilflächen gemäß BFBV-LAU (Quelle: Landkreis Saalekreis)



¹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Stand Mai 2013 einschließlich Änderung 2014

Tab. 12.1: Bodenbewertung nach BFBV-LAU (Quelle: Landkreis Saalekreis)

Kriterium	Bewertung		
	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3
Naturnähe	2	2	1
Ertragspotenzial	3	3	1
Wasserhaushaltspotenzial	1	2	3
Archivboden	0	0	0
Gesamtbewertung*	3	3	3

* Gesamtbewertung nach dem Maximalwertprinzip

Im Ergebnis dieser Bewertung weist der Boden im Plangebiet eine mittlere Funktionserfüllung auf. Für eine Überplanungen ist der Standort unter bestimmten Bedingungen akzeptabel. Diese Bedingungen stellen sich wie folgt dar:

- Im Bezugsraum sind keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung vorhanden, auf denen das Vorhaben durchgeführt werden kann.
- Der Standort ist für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen bedingt geeignet, wenn nur ein geringer und kein dauerhafter Flächenverbrauch und gleichzeitig ein positiver Effekt für den Bodenschutz zu erwarten ist.
- Bodenfunktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in angemessenem Umfang erforderlich.

Das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch verbunden, so dass die erste Bedingung zu prüfen ist. Unter Berücksichtigung des Planungszieles sind innerhalb der Ortslage als Bezugsraum keine Flächen verfügbar, die eine geringere Funktionserfüllung aufweisen. Mit der Planung werden keine Kompensationsmaßnahmen vorbereitet, so dass Bedingung 2 nicht zum Tragen kommt. Der Bebauungsplan wird nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt, so dass ein Ausgleich erforderlich ist.

Als *Fazit* wird festgestellt, dass es sich um einen Standort mit einer mittleren Funktionserfüllung handelt, die vorrangig auf die hohe Bodenfruchtbarkeit, aber gemindert durch die Eigenschaften zur Wasseraufnahme, zurückgeführt wird.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktionen für die Landwirtschaft auf.

12.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser (Flurabstand, Qualität) vor.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich außerhalb des Plangebietes in ca. 150 m verläuft die Laweke, ein Nebenbach der Salza.

12.1.2.4 Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im langjährigen Durchschnitt bei ca. 8,5°C. Durch die Lage des Gebietes im Zentrum der Regenschattenwirkung des Harzes liegen die durchschnittlichen Niederschlagsmengen unter 500 mm pro Jahr. Als eine klimatische Besonderheit ist das relativ häufige Auftreten von sommerlichen Starkniederschläge zu nennen.

Die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion und wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kleinteiligkeit des Plangebietes sowie die lockere Bebauung der das Plangebiet umgebenden Flächen unterstützen diese Funktion.

Vorbelastungen hinsichtlich Luftemissionen o.ä., die auf das Plangebiet einwirken bzw. von diesem ausgehen, sind nicht bekannt.

12.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Für die Einbeziehung des Plangebietes in die umgebende Siedlungsbebauung ist das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild zu berücksichtigen. Das Landschafts- und Ortsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Einfamilienhausbebauung, den südlich des Plangebietes gelegenen örtlichen Friedhof sowie durch die im Norden angrenzenden Ackerflächen bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes stehen derzeit keine Erholungsflächen zur Verfügung. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet somit nicht auf. Auch im Umfeld sind keine Erholungsflächen (außer den den Wohngrundstücken zugeordnete Hausgärten) vorhanden. Andererseits weist der angrenzende Agrarraum insbesondere mit dem Laweketal ein hohes Erholungspotenzial für eine naturbezogene Erholung auf.

12.1.2.6 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am Ortsrand. Im Osten und im Westen ist gleichfalls Wohnen vorhanden. Im Süden grenzt der Friedhof an. Demnach weist das Plangebiet keine Vorbelastung auf, die eine künftige Wohnqualität beeinträchtigen könnte.

Für das Wohnumfeld bzw. eine Erholungsnutzung hat das Gebiet derzeit keine Bedeutung. Die Fläche ist Teil des agrarisch geprägten Freiraums.

12.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet.

12.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Für den Geltungsbereich sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

12.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Salzatal bei Langenbogen“ (FFH0124LSA), das sich östlich in einem Abstand von ca. 1,3 km befindet.

12.1.4 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete verordnet.

Der Landschaftsraum gehört insgesamt zum Naturpark „Unteres Saaletal“. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Laweketal“ an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich, wie bereits ausgeführt, ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop (hier Streuobstwiese).

Weitere Schutzgebiete, z. B. nach Wasserrecht, sind nicht vorhanden.

12.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum einen intensiv landwirtschaftlich zum Anbau von Feldfrüchten genutzt. Wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, würde die ackerbauliche Nutzung fortgeführt werden. Zum anderen ist im westlichen Bereich eine Streuobstwiese vorhanden, die durch den Eigentümer gepflegt wird.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nicht.

13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

13.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der geplanten Nutzung der Fläche erfolgt eine Umwidmung als Baufläche mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Im Randbereich vorhandene Baum-Strauchhecken sollen durch ergänzende Anpflanzungen erweitert werden.

13.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Wohngebiet errichtet werden kann. In der Bauphase werden voraussichtlich keine über die jeweilige Baufläche hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Baustoffe, -material, Maschinen, Zaun usw.) zurückzuführen sind. Da der Bebauungsplan grundstücksweise umgesetzt werden wird, erstreckt sich die Bauzeit jeweils über kurze Zeiträume und nur auf die Tagzeit begrenzt, so dass Immissionen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld tolerierbar sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Flächenversiegelung verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Daher sind im Hinblick auf den Boden erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von maximal 31 % der Gesamtfläche zu.

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand und der Nutzung als Wohngebiet nicht zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft führen.

Für die Flora sind Auswirkungen dahingehend zu erwarten, dass eine Streuobstwiese und ein Intensivacker bebaut werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind im Hinblick auf eine Entwertung des Lebensraums durch die veränderten Nutzungen zu ermitteln.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben nicht wesentlich auswirken, da an die Fläche bereits Wohnen angrenzt. Zudem wird der Gehölzriegel nach Norden erhalten und geschlossen. Im Süden stellt der Friedhof eine Zäsur dar.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird Bodenfläche dahingehend beansprucht, dass die Flächen teilweise bebaut und versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen werden als Hausgärten angelegt.

Erheblich ist zudem die teilweise Inanspruchnahme der Streuobstwiese.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der u. a. der Anlieferung des Materials und der Baumaschinen dient. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind keine Emissionen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Nutzung des Wohngebietes ist mit Hausmüll verbunden, der durch den zuständigen Entsorger abgeholt wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von einem Allgemeinen Wohngebiet gehen diesbezüglich keine Risiken aus. Zudem sind im unmittelbaren Umkreis keine Objekte des kulturellen Erbes vorhanden. Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen bestehen mit Ausnahme eines Brandes auch nicht.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind. Nachfolgend werden auf der Grundlage des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt.

13.3.1 Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

13.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Das Ausgleichskonzept umfasst folgende Maßnahmen:

- Erhaltung und Anpflanzung von Baum-Strauchhecken zur Randeingrünung
- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
- Gestaltung der Hausgärten
- Entwicklung einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen Potenzialeinschätzung konnte eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten (Feldhamster, Brutvögel, Zauneidechse) nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 13.3.2 des Umweltberichts bzw. Punkt 7.4 der Begründung Teil I beschrieben.

Die Bilanzierung dient im Allgemeinen als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Gegenüberstellung zu entnehmen. Der Bestandsbewertung liegt die Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß Bestandsplan (Anlage 2) zugrunde. Die Planungssituation bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Im Ergebnis der Bilanzierung wird festgestellt, innerhalb des Geltungsbereichs ein erhebliches Defizit verbleibt. Daher wird dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Diese befindet sich auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche. Eine Teilfläche mit der notwendigen Flächengröße wird als Streuobstwiese entwickelt. Die verbleibende Fläche soll als mesophiles Grünland hergestellt und genutzt werden. Es ist beabsichtigt, den zusätzlichen ökologischen Neuwert in einem Ökokonto anzulegen. Dieser Ansatz ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird daher nicht weiter betrachtet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt eine Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG voraus, die nur erteilt werden kann, wenn die Beeinträchtigungen des geschützten Biotops ausgeglichen werden. Folgender Nachweis zur Kompensation ergibt sich aus den Festsetzungen:

	Bestand	Planung
Streuobstwiese	2.520 m ²	-
Festsetzung Grünfläche (Streuobstwiese)	-	790 m ²
Externe Ausgleichsfläche	-	1.730 m ²
<i>Summe</i>	<i>2.520 m²</i>	<i>2.520 m²</i>

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme ergibt sich für den Bebauungsplan ein ausgeglichenes Ergebnis.

Tab. 13.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bestand</u>					
AI Acker	5	5.620	-	28.100	-
Grünlandbrache	14	530	-	7.420	-
HSA Streuobstwiese	22	2.520	790	55.440	17.380
HHB Baum-Strauchhecke	20	160	160	3.200	3.200
<u>Planung</u>					
BS bebaubar (GRZ 0,3)	0	-	2.274	-	-
VSB Straßenverkehrsfläche	0	-	460	-	-
HHB Baum-Strauchhecke (P1)	16	-	210	-	3.360
HHB Baum-Strauchhecke (P2)	16	-	150	-	2.400
(GSB) verbleibende nicht überbaubare Fläche	7	-	4.786	-	33.502
<i>Summe</i>		<i>8.830</i>	<i>8.830</i>	<i>94.160</i>	<i>59.842</i>
Bilanz					-34.318
<u>Ausgleich</u>					
AI Acker	5	3.400		17.000	
HSA Streuobstwiese	15		3.400		51.000
Ausgleichspotenzial					34.000

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf *Planungsalternativen* wird auf Pkt. 6.4 der Begründung Teil I verwiesen,

13.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ergeben sich nicht aus der Vorhabenumsetzung.

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Potenzialeinschätzung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wird für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

14.2 Maßnahmen zur Überwachung

Absicherung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verankert. Das gewährleistet, dass die Flächen dauerhaft nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird über die Durchführung der Maßnahmen und ihre dauerhafte Sicherung ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht abzuleiten.

14.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Ortslage Müllerdorf im Übergang zum freien Landschaftsraum. Östlich und westlich des Plangebietes ist bereits Wohnen vorhanden, im Süden grenzt der Friedhof Müllerdorf an.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv als Acker genutzt. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Streuobstwiese ausgebildet.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll sich ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Zur Erschließung der künftigen Grundstücke wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Norden bereits vorhandene Gehölzreihe wird erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt bzw. erweitert.

Die genannte Streuobstwiese stellt ein geschütztes Biotop dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Befreiung von den Verboten beantragt. Die mit der Überbauung des geschützten Biotops verbundenen Beeinträchtigungen sollen auf der nördlich gelegenen Ackerfläche durch Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen werden. Die neue Streuobstwiese wird so groß gefasst, dass auch der naturschutzfachliche Ausgleich nachgewiesen wird.

Im Hinblick auf Umweltauswirkungen hat die Umweltprüfung keine Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild ergeben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden sein. Dieser wird mit den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nur teilweise kompensiert.

Die Betrachtungen zum besonderen Artenschutz haben ergeben, dass Betroffenheiten nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Daher setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

14.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan [2]
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Fortschreibung 2001
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, vom 12.03.2009